

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**

**G.E. DOTT.SSA M. SABINO**

**N. 193/2018 R. Es.**

(UDIENZA MONOCRATICA AL 23.10.2019)

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.p.A.**

CON SEDE LEGALE in Padova, Corso Garibaldi n. 22/26, cod. fisc. 02089931204,  
rappresentata e difesa, dall'Avv. Nicoletta GIACOMELLI del foro di Padova nel cui  
studio in Padova, Via Alessio n. 6 è elettivamente domiciliata,

**DEBITORI:**

SOCIETA' [REDACTED]

IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE *pro tempore*

cod. fisc. [REDACTED]

[REDACTED] il 22.03.1954 cod. fisc. [REDACTED]

RESIDENTE A [REDACTED]

**ATTO DI PIGNORAMENTO:**

NOTIFICATO il 13.03.2018, cron. n. di Rep. 1945/2018 ATTO GIUDIZIARIO, TRASCRITTO  
a Padova il 11.04.2018 ai NN. 13693 R.G. e 9003 R.P.

**ESPERTO:** Arch. BETTINI Alessandra

\* \* \* \* \*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\* \* \* \* \*

La sottoscritta Architetto, regolarmente iscritta all'Albo professionale degli  
Architetti della Provincia di Venezia al n. 3580, nonché iscritta all'Albo dei  
Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2505 nominata Esperto nella



procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa M. SABINO, presentatasi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e conferimento dell'incarico del 28.08.2018 mediante sottoscrizione del VERBALE DI ACCETTAZIONE, contenente il quesito predisposto dai GIUDICI DELL'ESECUZIONE e già depositato in cancelleria.

L'Esperto chiedeva il termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione, lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti, per acquisire i documenti necessari e/o utili allo espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere all'Agenzia del Territorio le PLANIMETRIE CATASTALI e altresì, a consultare il fascicolo *online* curato dal CREDITORE PROCEDENTE agli atti del procedimento.

**ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI DI CUI L'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

**N. 193/2018 R. Es.**

*... omissis ...*

***ho pignorato***

*i seguenti beni immobili in proprietà della società [REDACTED]  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED], con sede a [REDACTED]  
[REDACTED] e del Sig. [REDACTED] (nato a [REDACTED] il 22.03.1954 – C.F. [REDACTED]  
[REDACTED], con rispettive ragioni, accessioni e pertinenze e così identificati:*

***1) Piena proprietà***

*In ditto [REDACTED]*

***N.C.E.U. COMUNE DI CODEVIGO, via Fogolana***

***Fg. 35 – mapp. 11 sub 5 – cat. A/4 – vani 9 – p. T1***

***Fg. 35 – mapp. 11 sub 6 – cat. C/2 – mq. 71 – p. T***

***Fg. 35 – mapp. 11 sub 7 – cat. C/6 – mq. 21 – p. T***

***Fg. 35 – mapp. 11 sub 8 – cat. A/3 – vani 6 – p. 1***

***Fg. 35 – mapp. 11 sub 9 – cat. C/1 – mq. 628 – p. 1ST1***



*Fg. 35 – mapp. 11 sub 10 – cat. E*

*Fg. 35 – mapp. 11 sub 11 – cat. E*

*Fg. 35 – mapp. 292 – cat. F1 – mq. 362*

**N.C.T. COMUNE DI CODEVIGO**

*Fg. 35 – mapp. 11 – cat. EU – are 40.68*

*Fg. 35 – mapp. 155 – cat. T – centiare 5*

*Fg. 35 – mapp. 295 – cat. T – are 18.81*

**2) Piena proprietà**

*In ditta* [REDACTED]

**N.C.E.U. COMUNE DI CODEVIGO, via Altopiano**

*Fg. 32 – mapp. 131 sub 2 – cat. A/7 – vani 9,5 – p.T1*

*Fg. 32 – mapp. 131 sub 3 – cat. C/6 – mq. 67*

*... omissis ...*

**INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:**

In giorni diversi:

- è stata esaminata la documentazione depositata ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità della stessa con l'identificazione dei BENI PIGNORATI,
- sono state effettuate più ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova allo scopo di reperire la documentazione mancante aggiornando il fascicolo *online* curato dal procuratore del CREDITORE PROCEDENTE,
- sono state effettuate più ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova per riscontrare la regolarità dei passaggi e lo stato delle TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON L'AGGIORNAMENTO delle ISPEZIONI IPOTECARIE,
- sono state visionate presso la Conservatoria RR.II. di Padova le NOTE relative le TRASCRIZIONI CONTRO DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO – LOTTO N. 2,



- è stata reperita presso l'ARCHIVIO NOTARILE DI PADOVA copia dell'ATTO DI REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' DI FATTO IN SOCIETÀ IN ACCOMANDITA SEMPLICE del 11.02.1988 n. 20963 di Rep. a rogito del Notaio G. FASSANELLI di Padova – LOTTO N. 1,
- è stata reperita presso l'ARCHIVIO NOTARILE DI PADOVA copia dell'ATTO DI PROVENIENZA del 06.04.1981 n. 137624 di Rep. a rogito del Notaio A. PAVANELLO di Padova – LOTTO N. 2,
- sono state effettuate delle indagini presso l'Ufficio Edilizia Privata – Urbanistica - SUAP del Comune di Codevigo per reperire le informazioni riguardanti le pratiche edilizie del LOTTO N. 1 + LOTTO N. 2 al fine di verificarne la regolarità e/o meno dal punto di vista amministrativo,
- sono state effettuate delle ulteriori indagini presso l'Ufficio Edilizia Privata – Urbanistica - SUAP del Comune di Codevigo per reperire il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA C.D.U. dei terreni OGGETTO DI PIGNORAMENTO: LOTTO N. 1 + LOTTO N. 2,
- sono state effettuate delle indagini presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale allo scopo di VERIFICARE LA CORRISPONDENZA O MENO DEI DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DEI BENI PIGNORATI CON QUELLI INDICATI, sia nell'ATTO DI PIGNORAMENTO che nell'ISTANZA DI VENDITA, depositata telematicamente dai procuratori del CREDITORE PROCEDENTE,
- sono stati ispezionati i luoghi a seguito accordi telefonici con il Signor G. GAMBA allo scopo di accertare l'attuale STATO DI FATTO DEI BENI PIGNORATI e la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso dell'Esperto, sopralluogo effettuato solo dopo essere stata contattata a mezzo mail dal DOTT. E. POLETTI dell'Associazione A.P.E.P. per il CUSTODE nominato NOTAIO E. CARRUCCIU con indicate le modalità da seguire,



- sono state effettuate delle indagini presso l'Ufficio Servizi Catastali e Cartografici – Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale – Territorio per reperire informazioni riguardanti la **particella 11 sub. 9** CATEGORIA C/1 – LOTTO N. 1,
- sono state effettuate delle indagini presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Codevigo per verificare la residenza del DEBITORE,
- è stato realizzato un SERVIZIO FOTOGRAFICO dei luoghi ispezionati di cui si producono in allegato **N. 38 STAMPE: LOTTO 1 + LOTTO N. 2,**
- SONO STATE EFFETTUATE DELLE SPECIFICHE INDAGINI DI MERCATO,  
ISPEZIONI ED INDAGINI TUTTE UTILI ALLA STIMA.

Si è provveduto, infine, alla stesura e al DEPOSITO TELEMATICO del presente elaborato peritale, alla trasmissione di una copia: al PROCURATORE del CREDITORE PROCEDENTE (e-mail PEC), al Signor [REDACTED] (e-mail PEC) e al DOTT. E. POLETTO dell'Associazione A.P.E.P. per il CUSTODE G. nominato NOTAIO E. CARRUCCIU (e-mail PEC).

**CORRISPONDENZA E/O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI DI CUI L'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, L'ISTANZA DI VENDITA E LO STATO DI FATTO DEI LUOGHI:**

A seguito accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale **NON SONO EMERSE DISCORDANZE** tra l'ATTO DI PIGNORAMENTO, NOTA DI TRASCRIZIONE dello stesso e l'ISTANZA DI VENDITA.

A seguito accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova è emerso che i DATI CATASTALI dei beni in oggetto, definiti al Catasto Fabbricati e parte al Catasto Terreni del Comune di Codevigo (PD) **NON DIFFERISCONO** da quelli



riportati nell'ATTO DI PIGNORAMENTO.

A seguito accertamenti presso l'Ufficio Edilizia Privata – Urbanistica - SUAP del Comune di Codevigo SONO EMERSE DELLE MODESTE DISCORDANZE tra lo STATO DEI LUOGHI, le RISULTANZE CATASTALI e QUANTO LEGITTIMATO.

**IDONEITÀ E/O MENO DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.**

Nel fascicolo *online* di cui la consolle CTU è presente il CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (ART. 567 SECONDO COMMA C.P.C.) REDATTA in data 29.05.2018 dal NOTAIO DOTT. E. GIORDANO di Campobasso (CB): ESAUSTIVA in relazione, all'IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.



**PREMESSA:**

Dall'esame della documentazione agli atti della presente procedura, è emerso che **i BENI IN OGGETTO sono situati nel Comune di Codevigo (PD).**

Per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto opportuno suddividere tali beni nei seguenti **DUE LOTTI e precisamente TRATTASI della:**

**LOTTO N. 1**

PIENA PROPRIETÀ di un COMPENDIO IMMOBILIARE comprendente: un BAR, RISTORANTE/PIZZERIA e ALBERGO denominato [REDACTED], ABITAZIONE del DEBITORE PIÙ IN UN CORPO STACCATO UN EDIFICIO DI CARATTERE STORICO-TESTIMONIALE (in disuso da circa 30 anni) NONCHÉ PARCHEGGIO della superficie catastale di 1.886 m<sup>2</sup> il tutto ubicato nel del Comune di Codevigo (PD), frazione Passo della Fogolana, in Via Romea n. 7



## LOTTO N. 2

PIENA PROPRIETÀ di un FABBRICATO RESIDENZIALE DEL TIPO UNIFAMILIARE DEFINITO da DUE PIANI FUORI TERRA PIÙ IN UN CORPO STACCATO UN EDIFICIO DI CARATTERE STORICO-TESTIMONIALE (in disuso da più di 30 anni) il tutto ubicato nel del Comune di Codevigo (PD), frazione Santa Margherita, in Via Adige n. 3





## LOTTO N. 1

Qui di seguito vengono riassunti in forma schematica gli elementi identificativi e caratterizzanti del LOTTO N. 1:

### DIRITTO VENDUTO:

**PIENA PROPRIETA'**

### DITTA INTESTATA:

[REDACTED]

IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE *pro tempore*

cod. fisc. [REDACTED]

### UBICAZIONE:

Comune di Codevigo (PD), frazione Passo della Fogolana, Via Romea n. 7 STRADA STATALE 309 (CATASTALMENTE Via Passo Fogolana) – piano S1-T-1

### QUALITA':

PIENA PROPRIETÀ di un COMPENDIO IMMOBILIARE comprendente: un BAR, RISTORANTE/PIZZERIA (al piano TERRA) e ALBERGO (al piano PRIMO) denominato [REDACTED] della superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 1.000, ABITAZIONE del DEBITORE (al piano PRIMO) di circa m<sup>2</sup> 152 PIÙ IN UN CORPO STACCATO UN EDIFICIO DI CARATTERE STORICO-TESTIMONIALE (in disuso da circa 30 anni) della superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 350 NONCHÉ parcheggio della superficie catastale di m<sup>2</sup> 1.886

### DESCRIZIONE CATASTALE:

1. UNITÀ IMMOBILIARI URBANE CENSITE AL:

#### Catasto Fabbricati:

Comune di Codevigo (PD) – foglio 35:

<u>part.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>p.</u>	<u>cat.</u>	<u>cl.</u>	<u>cons.</u>	<u>sup. cat.</u>	<u>rendita</u>
--------------	-------------	-------------------	-----------	-------------	------------	--------------	------------------	----------------



11	5	V. PASSO FOGOLANA	T1	A/4	1	9 VANI	174 m <sup>2</sup>	€ 367,20
11	6	V. PASSO FOGOLANA	T	C/2	1	71 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	€ 102,67
11	7	V. PASSO FOGOLANA	T	C/6	1	21 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	€ 30,37
11	8	V. PASSO FOGOLANA	1	A/3	1	6 VANI	155 m <sup>2</sup>	€ 371,85
11	9	V. PASSO FOGOLANA	S1T1	C/1	2	628 m <sup>2</sup>	689 m <sup>2</sup>	€ 7.913,77
11	10	V. PASSO FOGOLANA	T					
11	11	V. PASSO FOGOLANA	T					

(VEDASI: VISURE STORICHE PER IMMOBILE: **ALL. N. 1** – PLANIMETRIE CATASTALI: **ALL. N. 2** –  
ELABORATO PLANIMETRICO + ELENCO SUBALTERNI: **ALL. N. 3**)

COSTITUENTI IL COMPENDIO IMMOBILIARE ERETTO SU AREA DISTINTA AL:

**Catasto Terreni:**

Comune di Codevigo (PD) – foglio 35:

**PARTICELLA 11** di are 40 e centiare 68 – qualità/classe ENTE URBANO

(VEDASI: ESTRATTO DI MAPPA **ALL. N. 4** – VISURA STORICA PER IMMOBILE: **ALL. N. 5**)

2. UNITÀ IMMOBILIARE URBANA CENSITA AL:

**Catasto Fabbricati:**

Comune di Codevigo (PD) – foglio 35:

<u>part.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>p.</u>	<u>cat.</u>	<u>cl.</u>	<u>cons.</u>
292		V. PASSO FOGOLANA	T	AREA URBANA		362 m <sup>2</sup>

(VEDASI: ESTRATTO DI MAPPA **ALL. N. 4** – VISURA STORICA PER IMMOBILE: **ALL. N. 6**)

ERETTA SU AREA DISTINTA AL:

**Catasto Terreni:**

Comune di Codevigo (PD) – foglio 35:

**PARTICELLA 292** di are 3 e centiare 62 – qualità/classe ENTE URBANO

3. APPEZZAMENTO DI TERRENO (PARCHEGGIO) DISTINTO AL:



Comune di Codevigo (PD) – foglio 35:

<u>part.</u>	<u>porz.</u>	<u>qualità</u>	<u>classe</u>	<u>sup.</u>		<u>reddito</u>	
				<u>ha</u>	<u>are ca</u>	<u>dominicale</u>	<u>agrario</u>
295	---	SEM ARB	3	18	81	€ 11,08	€ 8,74
155	---	SEM ARB	3	00	05	€ 0,03	€ 0,02
<b>SOMMA COMPLESSIVA</b>				<b>11</b>	<b>86</b>		

(VEDASI: ESTRATTO DI MAPPA ALL. N. 4 – VISURE STORICHE PER IMMOBILE: ALL. N. 7)

**FANNO parte integrante del LOTTO N. 1:**

La comproprietà, per la quota proporzionale, delle parti comuni del compendio immobiliare, ai sensi dell'art. 1117 C.C. e tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù.

**CONFINI:**

del COMPENDIO IMMOBILIARE:

(in senso orario partendo da NORD secondo l'ESTRATTO DI MAPPA del Catasto Terreni ALL. N. 4): VIA PASSO FOGOLANA – SCOLO CONSORZIALE – particella 302 – particella 303 – STRADA STATALE 309 (VIA ROMEA) stesso Comune e Foglio.

**SI PRECISA CHE** all'interno della **PARTICELLA 11** è collocata una CABINA ENEL eretta su area destinata con la **PARTICELLA 14**

dell'APPEZZAMENTO DI TERRENO (PARCHEGGIO):

particella 296 – STRADA STATALE 309 (VIA ROMEA) – particella 391 – particella 326 VIA PASSO FOGOLANA stesso Comune e Foglio.

**DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 1:**

Lo STATO DEL BENE al momento del sopralluogo si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione (VEDASI: DOC. FOTOGRAFICA – LOTTO N. 1 ALL. N. 8).





TRATTASI della PIENA PROPRIETÀ di un COMPENDIO IMMOBILIARE comprendente: un BAR, RISTORANTE/PIZZERIA e ALBERGO denominato [REDACTED], ABITAZIONE del DEBITORE PIÙ IN UN CORPO STACCATO UN EDIFICIO DI CARATTERE STORICO-TESTIMONIALE (in disuso da circa 30 anni) NONCHÉ PARCHEGGIO della superficie catastale di 1.886 m<sup>2</sup> il tutto ubicato nel del Comune di Codevigo (PD), frazione Passo della Fogolana, in Via Romea n. 7 (VEDASI: FOTO NN. 1-2-3-4).

Il COMPENDIO IMMOBILIARE eretto su un lotto di terreno di forma trapezoidale e della superficie catastale complessiva di 4.068 m<sup>2</sup> si trova in prossimità della Strada Statale Romea (SS 309) nota più semplicemente come strada Romea, importante tratta del Corridoio Adriatico connettente strategici nodi quali l'Interporto di Padova e i porti di Venezia e Chioggia. Il territorio si presenta essenzialmente come un elemento di transizione.

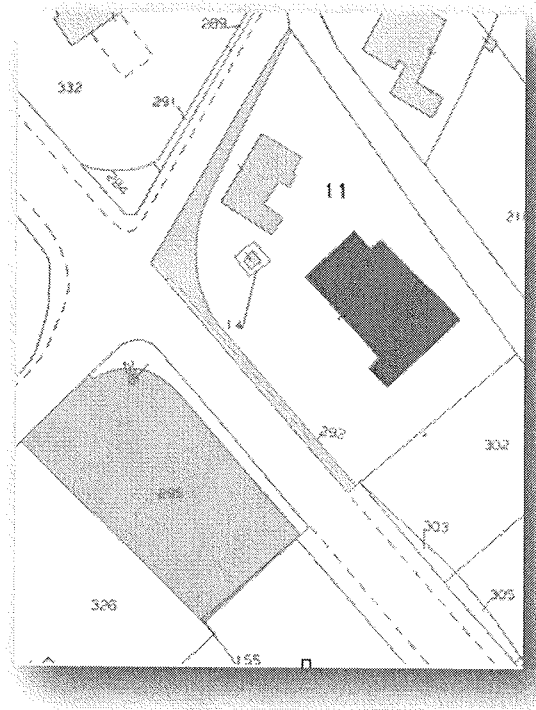
Il comune di Codevigo rientra nel contesto territoriale della cosiddetta "Saccisica", che si estende a sud-est della provinci3a di Padova e a sud ovest della provincia di Venezia su una superficie di circa 250 Km<sup>2</sup>. I comuni che la compongono sono dieci: Piove di Sacco, la "capitale storica" del territorio Saccense, Arzergrande, Bovolenta, Brugine, Codevigo, Correzzola, Legnaro, Polverara, Pontelongo, Sant'Angelo di Piove di Sacco. Si tratta di contesti ad economia eminentemente rurale, con cui tradizionalmente è forte l'interscambio, sia culturale che



economico; la presenza di numerosi importanti corsi d'acqua (Brenta, Bacchiglione, Novissimo) lo costituisce come importante elemento di una più vasta rete ecologica.

Nello specifico il COMPENDIO IMMOBILIARE in valutazione comprende:

- un BAR al piano TERRA con DISPENSA e MAGAZZINO al piano INTERRATO (BLOCCO VERTICALE);
- un RISTORANTE/PIZZERIA al piano TERRA (BLOCCO ORRIZZONTALE) con ampia cucina e celle frigorifere più servizi W.C.;
- un ALBERGO/LOCANDA al piano PRIMO con n. 9 CAMERE di cui n. 4 con bagno (BLOCCO VERTICALE + porzione del BLOCCO ORRIZZONTALE);
- un'ABITAZIONE quale RESIDENZA DEL DEBITORE, definita SU DUE LIVELLI piano TERRA: INGRESSO + piano PRIMO (porzione del BLOCCO ORRIZZONTALE);
- in un CORPO STACCATO un EDIFICIO DI CARATTERE STORICO-TESTIMONIALE in disuso da circa 30 anni e ad oggi in condizioni fatiscenti;
- una STRISCIA DI TERRENO fronte strada Romea di 362 m<sup>2</sup> (AREA URBANA), pertinente all'area scoperta della PARTICELLA 11 ;
- un PARCHEGGIO dalla forma rettangolare e superficie catastale complessiva di 1.886 m<sup>2</sup> l'accesso avviene mediante attraversamento della principale strada Romea, materialmente non sono individuate le aree specifiche a parcheggio;



Il COMPENDIO IMMOBILIARE è stato edificato in data anteriore al “1 settembre 1967”, secondo materiali e sistemi tradizionali impiegati in quegli anni: strutture verticali in muratura tradizionale e pilastri, strutture orizzontali in latero cemento più travi e cordoli in c.a., tamponamento perimetrale e divisori interni con elementi di laterizio, copertura a falde inclinate con manto di copertura con tegole in cemento testa di moro, canali di gronda e pluviali in lamiera pre-verniciata, intonaci esterni realizzati con malta di calce grezza.

**Ad oggi il COMPENDIO IMMOBILIARE ha uno SCARSO STATO DI MANUTENZIONE: necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (l'attività del BAR, RISTORANTE/PIZZERIA e ALBERGO denominato [REDACTED] ad oggi in crisi).**

L'accesso allo stesso COMPENDIO IMMOBILIARE è consentito direttamente dalla principale Strada Statale Romea (SS 309) sia dalla Via interna Via Corte Fogolana; l'area scoperta di proprietà non è delimitata da recinzioni inoltre è sistemata a parcheggio e relativa area di manovra per lo scoperto ad OVEST (fronte strada Romea) mentre in modo disordinato per quanto riguarda lo scoperto ad EST.

Il LOTTO N. 1 ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

**ABITAZIONE DEBITORE – SUB. 8**

→ **PIANO TERRA**: (H m 3.80)

INGRESSO **di circa m<sup>2</sup> 18** CON RAMPA DI SCALE DI COLLEGAMENTO AL PIANO PRIMO PIU' CENTALE TERMICA COMUNE **di circa m<sup>2</sup> 8** (VEDASI FOTO N. 5)

→ **PIANO PRIMO**: (H m 3.20)

INGRESSO, CORRIDOIO, (VEDASI FOTO N. 6), CUCINA (VEDASI FOTO N. 7), QUATTRO CAMERE DA LETTO E BAGNO (VEDASI FOTO N. 8) della superficie lorda complessiva **di circa m<sup>2</sup> 134** più UN POGGIOLO LATO OVEST **di circa m<sup>2</sup> 11**

**BAR – RISTORANTE - ALBERGO – SUB. 9**

→ **PIANO INTERRATO**: (H m 1.95)



DISPENSA – MAGAZZINO **di circa m<sup>2</sup> 149** (VEDASI FOTO N. 9)

→ **PIANO TERRA:** (H m 3.80 - H m 3.30)

SALA BAR (VEDASI FOTO N. 10), RIPOSTIGLIO PIÙ INGRESSO ALBERGO/LOCANDA al PIANO PRIMO (VEDASI FOTO N. 11) **di circa m<sup>2</sup> 149**, SALA RISTORANTE/PIZZERIA (VEDASI FOTO NN. 12-13) **di circa m<sup>2</sup> 267**, AMPIA CUCINA (VEDASI FOTO NN. 14-15-16) **di circa m<sup>2</sup> 113**, SERVIZI W.C. CON ANTIBAGNO (VEDASI FOTO N. 17) **di circa m<sup>2</sup> 31** e TETTOIA COPERTA **di circa m<sup>2</sup> 25** PIU' CENTALE TERMICA COMUNE

→ **PIANO PRIMO:** (H m 3.20)

ALBERGO/LOCANDA: CORRIDOIO (VEDASI FOTO N. 18) e QUATTRO CAMERE DA LETTO CON PICCOLO BAGNO (VEDASI FOTO NN. 19-20) ALTRO CORRIDOIO (VEDASI FOTO N. 21) e CINQUE CAMERE DA LETTO CON BAGNO/W.C. COMUNE (VEDASI FOTO NN. 22-23) e PICCOLO RIPOSTIGLIO **della superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 283** PIÙ DUE POGGIOLI LATO OVEST rispettivamente **di circa m<sup>2</sup> 6** e **di circa m<sup>2</sup> 12**

#### **EDIFICIO DI CARATTERE STORICO-TESTIMONIALE – SUB. 5**

→ **PIANO TERRA:** (H m 2.62)

PORZIONE RESIDENZIALE (INGRESSO – STANZA – SGOMBERO) **della superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 55** PIÙ LEGNAIA e PORCILE (H m 3.50 - H m 2.50) **di circa m<sup>2</sup> 56**

→ **PIANO PRIMO:** (H m 2.64)

CINQUE CAMERE DA LETTO – RIPOSTIGLIO – SGOMBERO – W.C. – CORRIDOIO della superficie lorda complessiva **di circa m<sup>2</sup> 135**

#### **DEPOSITO – SUB. 6**

→ **PIANO TERRA:** (H m 2.62) **di circa m<sup>2</sup> 80**

#### **GARAGE – SUB. 7**

→ **PIANO TERRA:** (H m 2.80) **di circa m<sup>2</sup> 24**

La composizione dell'EDIFICIO DI CARATTERE STORICO-TESTIMONIALE è stata dedotta dalla



PLANIMETRIA CATASTALE, in quanto, in occasione del sopralluogo l'accesso allo stesso è risultato molto precario e pericoloso, in tale occasione il Signor [REDACTED] riferiva alla scrivente che l'EDIFICIO corrisponde alla PLANIMETRIA CATASTALE e che risulta disabitato dalla data di acquisto (VEDASI FOTO NN. 24-25).

**STRISCIA DI TERRENO (AREA URBANA) – PART. 292**

fronte strada Romea della superficie catastale di m<sup>2</sup> 362

**APPEZZAMENTO DI TERRENO (PARCHEGGIO) – PART. 295 + 155**

della superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 1.886, accesso mediante attraversamento della principale strada Romea (VEDASI FOTO N. 26)

Il COMPENDIO IMMOBILIARE (il CORPO STACCATO in disuso da circa 30 anni ad oggi è in condizioni fatiscenti) presenta SCADENTI FINITURE:

- serramenti esterni in legno e vetro semplice dotati di avvolgibili in PVC (i fori finestra del lato NORD e lato SUD sono dotati anche del doppio infisso in alluminio e vetro) mentre gli infissi/vetrine del BAR e del RISTORANTE sono in alluminio e vetro semplice;
- porte interne in legno del tipo noce (in condizioni scadenti);
- tutte le pavimentazioni interne e rivestimenti delle pareti laterali in gres porcellanato smaltato (rivestimento delle rampe di scala del tipo in granito per l'ALBERGO/LOCANDA mentre del tipo in lastra unica per la RESIDENZA del DEBITORE);

La dotazione degli impianti tecnologici è molto modesta e prevede: impianto idrico-sanitario e scarico, impianto elettrico luci e FM, impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con generatore di calore funzionante a gas metano (posto nel locale C.T. comune), corpi scaldanti in ghisa per l'ALBERGO/LOCANDA e canalizzato a bocchette per la SALA RISTORANTE/PIZZERIA, impianto idrosanitario: sanitari in





porcellana bianca, rubinetteria in acciaio cromato a tre fori, l'acqua calda sanitaria viene prodotta dallo stesso generatore di calore dell'impianto di riscaldamento.

**Gli impianti tecnologici in dotazione hanno uno SCARSO STATO DI MANUTENZIONE.**

**OCCUPAZIONE:**

PER QUANTO ACCERTATO IL LOTTO N. 1 **RISULTA OCCUPATO** come segue e precisamente:

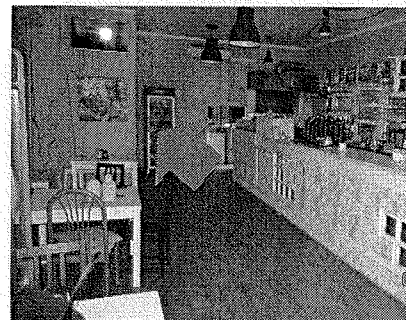
- il BAR, il RISTORANTE/PIZZERIA e l'ALBERGO/LOCANDA denominato [redacted] [redacted] sede dell'attività [sub. 9]
- ABITAZIONE: occupata dal Signor [redacted] [sub. 8]
- il CORPO STACCATO (EDIFICIO DI CARATTERE STORICO-TESTIMONIALE): in disuso e chiuso da circa 30 anni [sub. 5 sub. 6 sub. 7]

**REGOLARITA' EDILIZIA:**

A norma e per gli effetti della L. del 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. del 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. del 24.11.2003, n. 326, ed, infine, sulla base di quanto messo a disposizione dal Responsabile Geom. M. PERIN dell'Ufficio Edilizia Privata – Urbanistica - SUAP del Comune di Codevigo si è potuto accertare quanto segue:

- CHE il COMPENDIO IMMOBILIARE è stato parzialmente edificato in data anteriore al 1 settembre 1967,
- **dal confronto dello STATO DEI LUOGHI, le RISULTANZE CATASTALI e QUANTO LEGITTIMATO è emerso CHE:**

A. nella SALA BAR è stata realizzata una ripartizione interna che divide la stessa SALA BAR dalla ZONA FORNO PER LA PIZZA inoltre adiacente è stato



realizzato un piccolo ripostiglio: TRATTASI DI OPERA ABUSIVA PERTANTO DOVRANNO ESSERE RIPRISTINATI I LUOGHI: per la definizione di quanto sopra evidenziato si stima una **SPESA FORFETTARIA di circa € 2.000,00 più accessori di Legge**;

B. per lo stesso COMPENDIO IMMOBILIARE in data 13.10.1998 è stata presentata al Comune di Codevigo n. 010517 di Prot. COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' ai sensi dell'art. 19 della Legge 241/90 ed in esecuzione dell'art. 2, comma 60, punto 11 della Legge 23.12.1996 n. 662 per la "REALIZZAZIONE DI OPERE INTERNE E PRECISAMENTE PER LA DOTAZIONE DI OGNI CAMERA DELL'ALBERGO DI UN BAGNO" (VEDASI: ALL. N. 9): **le opere ad oggi non sono state realizzate e non è stata presentata alcuna "Comunicazione di ultimazione lavori" pertanto la pratica n. 010517 di Prot. risulta decaduta in quanto sono decorsi i termini**;

→ CHE lo STATO DEI LUOGHI corrisponde a quanto graficamente rappresentato nelle PLANIMETRIE CATASTALI;

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Secondo: l'art. 30 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380, l'art. 29 della L.R.V. del 23 aprile 2004 n. 11, lo strumento urbanistico generale vigente, le N.T.A. ed il repertorio normativo, il Piano Regolatore Generale approvato con provvedimento della Giunta Regionale Veneta n. 135 del 23.12.1980 e n. 2620 del 15.06.1984, la Variante Generale al Piano Regolatore adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 21.04.1998 approvata con Delibera della Giunta Regione Veneto n. 1802 del 11.04.2000, la Variante Parziale al Piano Regolatore adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 03.04.2004, la Variante Parziale al Piano Regolatore adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 21.10.2004, la Variante Parziale al Piano Regolatore adottata con Delibera di



Consiglio Comunale n. 2 del 25.02.2005, la delibera di Giunta Regionale n. 573 del 13.03.2007 con la quale venivano approvate le suddette Varianti, le Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 35 del 10.10.2011 e di rettifica della medesima n. 37 del 24.10.2011 il Comune ha adottato il PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO, il parere favorevole con prescrizioni della Commissione Regionale VAS sul Rapporto Ambientale n. 107 del 30.10.2012, il Decreto della Direzione Urbanistica Regionale n. 101 del 26 .09.2014 in merito alla Validazione del Quadro conoscitivo del Piano, le valutazioni dei Settori competenti della Provincia di Padova (Parere del Settore Viabilità in data 22.04.2014 prot. n. 57452, Parere del Servizio Agricoltura e Cave della Provincia, preliminare in data 23.04.2014 e finale in data 03.10.2014 prot. 134994, nota di analisi e istruttoria tematica geologica in data 17.03.2014 prot. 39415), il Decreto del Presidente della Provincia di Padova prot. n. 0148465/14 del 28.10.2014 con la quale si approva ai sensi dell'art. 14 comma 6 della Legge Regionale del Veneto n. 11/2004 il **PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO di Codevigo**;  
I TERRENI DI CUI IL LOTTO N. 1 HANNO LA SEGUENTE DESTINAZIONE DI ZONA:

**Foglio n. 35 – Mappale n. 11**

**Zonizzazione:** Zone E3

**Vincoli (dal P.A.T.):** Piano di Area o di Settore vigente o adottato, Ambiti naturalistici di livello regionale (art. 19 N.d.A. del PTRC), Vincolo sismico D.P.C.M. n. 3274/2003, Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004: Corsi d'acqua (ex art. 142, lett. C), Pericolosità idraulica – Pericolo moderato, Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004: Zone di interesse archeologico (art. 142, lett. m), D.M. 01.08.1985

**Fasce di Rispetto (dal P.A.T.):** Rispetto idraulico (R.D. 8 maggio 1904 n. 368, R.D. 25 luglio 1904 n. 523, D.Lgs. 152/2006 art. 115)

**Foglio n. 35 – Mappale n. 155**



**Aree per servizi e attrezzature:** Fd – Aree per parcheggi

**Vincoli (dal P.A.T.):** Pericolosità idraulica – Pericolo moderato, Piano di Area o di Settore vigente o adottato, Ambiti naturalistici di livello regionale (art. 19 N.d.A. del PTRC), Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004, Corsi d'acqua (ex art. 142, lett. C), Vincolo sismico D.P.C.M. n. 3274/2003, D.M. 01.08.1985

**Foglio n. 35 – Mappale n. 295**

**Aree per servizi e attrezzature:** Fd – Aree per parcheggi

**Vincoli (dal P.A.T.):** Pericolosità idraulica – Pericolo moderato, Piano di Area o di Settore vigente o adottato, Ambiti naturalistici di livello regionale (art. 19 N.d.A. del PTRC), Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004, Corsi d'acqua (ex art. 142, lett. C), Vincolo sismico D.P.C.M. n. 3274/2003, D.M. 01.08.1985

(VEDASI: C.D.U. ALL. N. 10),

**Secondo il TITOLO IV° - DISCIPLINA DEL TERRITORIO L'EDIFICIO di CARATTERE STORICO-TESTIMONIALE ricade nella Scheda B – Rilievo dei beni storico-architettonici – Progressivo n. 339:**

*Art. 19 Edifici di valore storico-testimoniale*

- 1. Negli interventi sugli edifici di carattere storico testimoniale precisamente indicati negli elaborati di cui alla lettera f) del precedente art. 1 devono essere rispettate le regole compositive (moduli costruttivi, rapporti dimensionali dei fori e delle facciate, modalità di aggregazione del rustico, cornicioni, camini e comignoli, inclinazione del tetto, orientamento e criteri di ampliamento degli edifici) di cui all'allegato 4 alle N.T.A. (Abaco delle tipologie rurali), nonché le seguenti prescrizioni relative ai materiali e modalità di intervento:*



- a) *Coperture, grondaie e pluviali: le coperture degli edifici devono essere in coppi tradizionali; nel caso di risanamento comportante la sostituzione parziale dei coppi originali, nel ripristino si dovrà aver cura di intervallare coppi nuovi e vecchi al fine di rendere quanto più omogeneo il manto di copertura. In particolare i coppi nuovi saranno impiegati come canali e i coppi vecchi usati come copertura. Le grondaie saranno di sezione semicircolare, in rame o altro metallo verniciato con i toni del bruno; i pluviali avranno sezione circolare.*
- b) *Oscuri e serramenti: gli oscuri saranno in legno naturale o verniciati, nel rispetto delle caratteristiche originarie o tipiche. Gli infissi saranno in legno con finestre ad una o due ante nelle dimensioni rettangolari caratteristiche dell'edilizia tradizionale locale.*
- c) *Intonaci e materiali esterni: nel caso di sostituzione di intonaci esterni deteriorati, o di realizzazione di nuovi intonaci, essi dovranno essere del tipo tradizionale, anche in malta bastarda, fratazzati sommariamente o gettati a cazzuola e dovranno essere realizzati in andamento alla muratura. Intonaci diversi (lisciatura di calce o marmorini) potranno essere realizzati sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie o tipiche. Componenti cromatiche: le componenti cromatiche dovranno armonizzarsi con quelle tradizionali del luogo. Tra queste si consigliano: le tinte paglierino, ocre chiaro, giallo ocra; le tinte rosso mattone chiaro; le tinte bianco sporco, grigio chiarissimo. Non sono ammessi l'acciaio e il calcestruzzo come materiali esterni.*
- d) *Portici: i portici devono essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica: non sono ammessi portici in aggetto.*
2. *Sono ammesse deroghe al alcuni dei sopra precisati parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che*



*avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.*

3. *Per gli edifici di valore storico-testimoniale soggetti al terzo e secondo grado di protezione è ammesso l'ampliamento della parte residenziale fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800;*
4. *Si riportano di seguito i gradi di protezione assegnati a ciascun corpo di fabbrica degli edifici di valore storico testimoniale di cui al primo comma del presente articolo, nonché le relative destinazioni d'uso ammesse, così abbreviate:*

*A = residenza ed annessi alla residenza;*

*B = annessi rustici;*

*C = terziario diffuso;*

*D = agriturismo;*

*E = Servizi ed attrezzature collettive.”*

*“Art. 23 Terzo grado di protezione*

1. *Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.*
2. *Intervento ammesso: ristrutturazione edilizia, con le seguenti modalità:*
  - e) *lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili di almeno ml. 2,40;*



- f) *l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;*
- g) *la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.*
3. *L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio."*

(VEDASI: SCHEDA B - PROGRESSIVO 339 ALL. N. 11)

**PROVENIENZA DEL LOTTO N. 1:**

Le UNITÀ IMMOBILIARI di cui il LOTTO N. 1 sono pervenute alla Società [REDACTED]  
[REDACTED]  
ATTO DI REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETÀ' DI FATTO IN SOCIETÀ IN ACCOMANDITA SEMPLICE del 11.02.1988 n. 20963 di Rep. a rogito del Notaio G. FASSANELLI di Padova, TRASCRITTO a Padova in data 11.03.1988 ai nn. 6710 R.G. e 4727 R.P. con il quale i Signori [REDACTED] NATO a [REDACTED] il 28.06.1971 cod. fisc. [REDACTED]  
[REDACTED] il 14.03.1911 cod. fisc. [REDACTED]  
[REDACTED] il 18.03.1941 cod. fisc.  
[REDACTED] il 28.04.1965 cod. fisc. [REDACTED] *"è intendimento degli eredi continuare in forma societaria la comunione ereditaria con la costituzione di una società in accomandita semplice, facendo riferimento alla situazione patrimoniale allegata alla citata denuncia di successione, e costituendo la società in accomandita*



semplice [REDACTED], il cui attivo e passivo sono costituiti dalle corrispondenti voci della situazione patrimoniale.”

(VEDASI: ATTO DI REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' DI FATTO IN SOCIETÀ IN ACCOMANDITA SEMPLICE ALL. N. 12)

SUCCESSIVO ATTO INTEGRATIVO DI REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETÀ DI FATTO IN SOCIETÀ IN ACCOMANDITA SEMPLICE del 03.08.1990 n. 27736 di Rep. a rogito del Notaio G. FASSANELLI di Padova, TRASCRITTO a Padova in data 27.08.1990 ai nn. 20748 R.G. e 14372 R.P. (VEDASI: NOTA DI TRASCRIZIONE ALL. N. 13)

Con ATTO DI CESSIONE DI QUOTE SOCIALI del 13.04.1988 n. 21432 di Rep. a rogito del Notaio G. FASSANELLI di Padova, TRASCRITTO a Padova in data 05.05.1988 ai nn. 11863 R.G. e 8238 R.P. con il quale la ragione sociale della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] è stata modificata in [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] dandosi atto che la stessa è proprietaria di immobili in Comune di Codevigo (VEDASI: NOTA DI TRASCRIZIONE ALL. N. 14)





## LOTTO N. 2

Qui di seguito vengono riassunti in forma schematica gli elementi identificativi e caratterizzanti del LOTTO N. 2:

### DIRITTO VENDUTO:

**PIENA PROPRIETA'**

### DITTA INTESTATA:

[REDACTED]

[REDACTED] il 22.03.1954 cod. fisc. [REDACTED]

RESIDENTE A [REDACTED]

IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

### UBICAZIONE:

Comune di Codevigo (PD), frazione di Santa Margherita, Via Adige n. 3  
(CATASTALMENTE Via Altipiano) – piano S1-T-1

### QUALITA':

PIENA PROPRIETÀ di un FABBRICATO RESIDENZIALE del tipo UNIFAMILIARE DEFINITO da DUE PIANI FUORI TERRA (piano TERRA, piano PRIMO più piano INTERRATO e piano SOTTOTETTO) della superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 300 più in UN CORPO STACCATO un EDIFICIO DI CARATTERE STORICO-TESTIMONIALE (in disuso da più di 30 anni) della superficie coperta di circa m<sup>2</sup> 60

### DESCRIZIONE CATASTALE:

UNITÀ IMMOBILIARI URBANE CENSITE AL:

#### Catasto Fabbricati:

Comune di Codevigo (PD) – foglio 32:

<u>part.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>p.</u>	<u>cat.</u>	<u>cl.</u>	<u>cons.</u>	<u>sup. cat.</u>	<u>rendita</u>
131	2	V. ALTIPIANO	S1T1	A/7	1	9,5 VANI	222 m <sup>2</sup>	€ 956,74
131	3	V. ALTIPIANO	S1	C/6	1	67 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	€ 96,89



(VEDASI: VISURA PER SOGGETTO: **ALL. N. 15** – PLANIMETRIE CATASTALI: **ALL. N. 16** – ELABORATO PLANIMETRICO + ELENCO SUBALTERNI: **ALL. N. 17**)

COSTITUENTI IL FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE ERETTO SU AREA DISTINTA AL:

**Catasto Terreni:**

Comune di Codevigo (PD) – foglio 32:

**PARTICELLA 131** di are 24 e centiare 00 – qualità/classe ENTE URBANO

(VEDASI: ESTRATTO DI MAPPA **ALL. N. 18** – VISURA STORICA PER IMMOBILE: **ALL. N. 19**)

**FANNO parte integrante del LOTTO N. 2:**

*“ogni loro inerente diritto, usi e ragioni, servitù attive e passive”*

*“tutte le ragioni, azioni e diritti che ai venditori competono sopra gli immobili alienati, loro aderenze sovrastanze, pertinenze, infissi, seminfissi, impianti in genere, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come esistono ed abbiano legale ragione di esistere o siano conseguenti il frazionamento della proprietà”*

**CONFINI:**

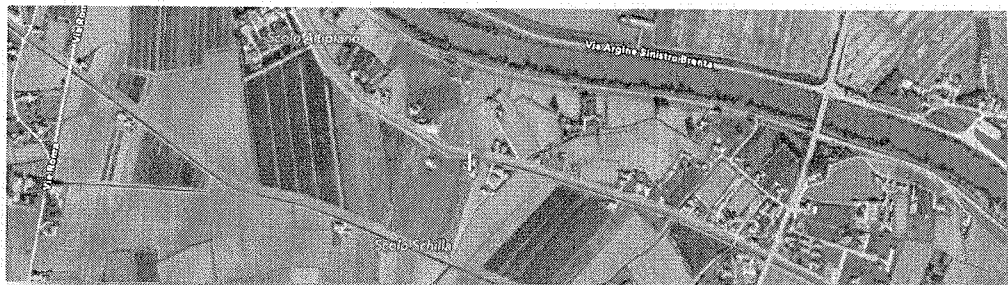
dell'intero LOTTO N. 2:

(in senso orario partendo da NORD secondo l'ESTRATTO DI MAPPA del Catasto Terreni **ALL. N. 18**): STRADA CARRARECCIA/SCOLO CONSORZIALE ALTIPIANO – particella 268 – particella 132 stesso Comune e Foglio.

**DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 2:**

Lo STATO DEL BENE al momento del sopralluogo si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione (VEDASI: DOC. FOTOGRAFICA – LOTTO N. 2 **ALL. N. 20**)





TRATTASI della PIENA PROPRIETÀ di un FABBRICATO RESIDENZIALE del tipo UNIFAMILIARE DEFINITO da DUE PIANI FUORI TERRA più in un CORPO STACCATO UN EDIFICIO DI CARATTERE STORICO-TESTIMONIALE (in disuso da più di 30 anni) il tutto ubicato nel del Comune di Codevigo (PD), frazione Santa Margherita, in Via Adige n. 3 su un lotto di terreno della superficie catastale di m<sup>2</sup> 2.400 (VEDASI: FOTO NN. 1-2-3-4).

Il FABBRICATO RESIDENZIALE del tipo UNIFAMILIARE è stato edificato tra la fine degli anni 80' e gli inizi degli anni 2000, secondo materiali e sistemi consueti impiegati in quegli anni: strutture verticali in muratura tradizionale e pilastri, strutture orizzontali in latero cemento più travi e cordoli in c.a., tamponamento perimetrale e divisori interni con elementi di laterizio, copertura a falde inclinate con manto di copertura con elementi in coppi, canali di gronda e pluviali in lamiera pre-verniciata a sezione semicircolare, intonaci esterni realizzati con malta di calce grezza (ad oggi non è stata applicata la tinteggiatura esterna del tono bianco), parapetti poggiosi realizzati con elementi di laterizio pieno a vista, terminali dei due camini lavorati con mattone lavorato a faccia vista; l'EDIFICIO rurale della forma rettangolare e dimensioni di circa m 15x4, di CARATTERE STORICO-TESTIMONIALE è stato edificato in data anteriore al "1 settembre 1967" in disuso da più di 30 anni, ad oggi in condizioni fatiscenti è stato rilevato secondo la disciplina



del territorio è stato schedato secondo il rilievo dei beni storico-architettonici con il n. 329.

SI PRECISA CHE secondo la pratica edilizia n. 681 del 02.08.1986 la CONCESSIONE EDILIZIA prevedeva la DEMOLIZIONE dell'EDIFICIO rurale.

Il LOTTO N. 2 ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

**ABITAZIONE – SUB. 2**

→ **PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**: (H m 2.20)

CANTINA di circa m<sup>2</sup> 78 (VEDASI FOTO N. 5)

→ **PIANO TERRA**: (H m 2.70)

INGRESSO, CUCINA (VEDASI FOTO N. 6), DISIMPEGNO, SOGGIORNO, (VEDASI FOTO N. 7) e LAVANDERIA (VEDASI FOTO N. 8), della superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 143 più DUE PORTICI rispettivamente di circa m<sup>2</sup> 18 (PORTICO D'INGRESSO) e di m<sup>2</sup> 36 (LATO OVEST) nonché UN POGGIOLO (LATO SUD) di circa m<sup>2</sup> 5

→ **PIANO PRIMO**: (H m 2.70)

TRE CAMERE DA LETTO (VEDASI FOTO NN. 9-10), DISIMPEGNO e AMPIO BAGNO (VEDASI FOTO N. 11) RAMPA DI SCALE CHE COLLEGA IL PIANO SOTTOTETTO della superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 83 più AMPIA TERRAZZA di circa m<sup>2</sup> 34

**GARAGE – SUB. 3**

→ **PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**: (H m 2.50)

GARAGE di circa m<sup>2</sup> 83 (VEDASI FOTO N. 12) più UN PORTICO di circa m<sup>2</sup> 5

**Il FABBRICATO RESIDENZIALE (ad eccezione dell'EDIFICIO rurale in disuso da circa 30 anni e ad oggi in condizioni fatiscenti) presenta OTTIME FINITURE**: serramenti esterni in legno e doppio vetro dotati di avvolgibili in PVC del tono verde, porte interne in legno del tipo noce a battente ad eccezione del locale soggiorno con porta del tipo scorrevole del tono bianco, porte del tipo REI installate nel piano interrato, portone sezionale a cassettoni del tono verde per il locale garage; tutte



le pavimentazioni interne e rivestimenti delle pareti laterali sono in elementi gres porcellanato smaltato con inserti del tipo a greca, il rivestimento delle rampe di scala in elementi in marmo.

Il FABBRICATO RESIDENZIALE inoltre è dotato di buoni impianti tecnologici: impianto idrico-sanitario e scarico, impianto elettrico luci e FM, impianto di climatizzazione, l'impianto di riscaldamento con due generatori di calore funzionanti a gas metano (posti nel locale sottotetto), corpi scaldanti incassati nella muratura (ventilconvettori), i locali bagno sono dotati di elementi in ghisa e di scaldasalviette, impianto idrosanitario: sanitari in porcellana bianca, rubinetteria in acciaio cromato con leva monocomando, l'acqua calda sanitaria viene prodotta dallo stesso generatore di calore dell'impianto di riscaldamento; impianto di addolcitore di acqua a resine.

**OCCUPAZIONE:**

PER QUANTO ACCERTATO IL LOTTO N. 2 **RISULTA LIBERO.**

**REGOLARITA' EDILIZIA:**

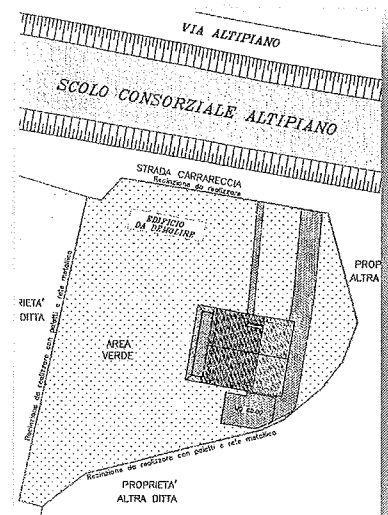
A norma e per gli effetti della L. del 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. del 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. del 24.11.2003, n. 326, ed, infine, sulla base di quanto messo a disposizione dal Responsabile Geom. M. PERIN dell'Ufficio Edilizia Privata – Urbanistica - SUAP del Comune di Codevigo si è potuto accertare quanto segue:

→ CHE in data 02.08.1986 è stata rilasciata dal Comune di Codevigo CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA n. 681 e n. 6018/85 di Prot. per la DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE *“sul terreno distinto al catasto al foglio 32, mappale n. 158-131”* (VEDASI: **ALL. N. 21**),

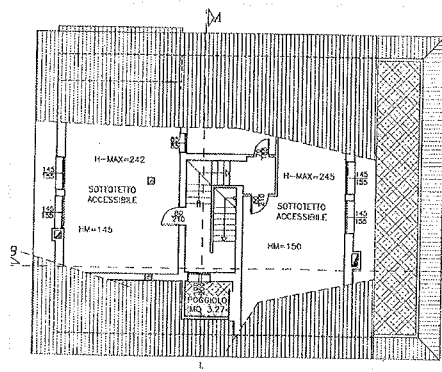


- CHE in data 10.03.1987 è stata rilasciata dal Comune di Codevigo CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA n. 681 BIS e n. 5828/86 di Prot. per la VARIANTE DI UBICAZIONE AL FABBRICATO OGGETTO DI CONCESSIONE n. 681 del 02.08.1986 (VEDASI: ALL. N. 22),
- CHE in data 13.10.1987 è stata rilasciata dal Comune di Codevigo CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA n. 681 TER per la VARIANTE ALLA CONCESSIONE n. 681 "sul terreno distinto al catasto al foglio 32, mappale n. 131-138 (VEDASI: ALL. N. 23),
- CHE in data 31.01.2002 è stata rilasciata dal Comune di Codevigo CONCESSIONE n. 684\_4 per la VARIANTE IN SANATORIA ALLA C.E. 681 del 13.10.1987 CONCESSIONE EDILIZIA AI SENSI DELLA L. 10/77 PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI COMPORTANTI MODIFICAZIONE EDILIZIA O URBANISTICA DEL TERRITORIO (VEDASI: ALL. N. 24),
- CHE in data 06.03.2002 è stata presentata al Comune di Codevigo DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA DI ABITABILITA' n. 002028 di Prot. (VEDASI: ALL. N. 25),
- **dal confronto dello STATO DEI LUOGHI, le RISULTANZE CATASTALI e QUANTO LEGITTIMATO è emerso CHE:**

- C. il FABBRICATO RURALE doveva essere demolito come disposto dalla originaria CONCESSIONE EDILIZIA n. 681 del 02.08.1986, **ad oggi lo stesso FABBRICATO RURALE ricade nella SCHEDA B del RILIEVO DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI con il progressivo n. 329 pertanto risulta SANATO/REGOLARIZZATO;**
- D. nella PLANIMETRIA CATASTALE non è stato rappresentato graficamente il PIANO SOTTOTETTO legittimato con le pratiche edilizie sopra elencate



(SOTTOTETTO ACCESSIBILE): NECESSARIO UN AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE si stima una **SPESA FORFETTARIA di circa € 800,00 più accessori di Legge;**



- E. nel locale SOGGIORNO è stata realizzata una ripartizione interna con inserita una porta del tipo scorrevole: **TRATTASI DI OPERE ABUSIVAMENTE ESEGUITE RICONDUCIBILI A MANUTENZIONE STRAORDINARIA** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001: *“apertura di porte interne e/o spostamento di pareti interne, che non riguardano le parti strutturali dell'edificio, che non comporta aumento del numero delle unità immobiliari e che non implica incremento dei parametri urbanistici”*: opere che potranno essere sanate con la predisposizione della documentazione relativa la **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – C.I.L.A. IN SANATORIA** ai sensi dell'art. 6 e dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001, trattandosi d'intervento edilizio già realizzato, di cui all'art. 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001 + ATTESTAZIONE del pagamento dell'OBLAZIONE, per la PRATICA DI SANATORIA si stima una **spesa forfettaria di circa € 2.000,00 più accessori di Legge.**



#### **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Secondo: l'art. 30 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380, l'art. 29 della L.R.V. del 23 aprile 2004 n. 11, lo strumento urbanistico generale vigente, le N.T.A. ed il repertorio normativo, il Piano Regolatore Generale approvato con provvedimento della Giunta Regionale Veneta n. 135 del 23.12.1980 e n. 2620 del 15.06.1984, la Variante Generale al Piano Regolatore adottata con Delibera di Consiglio



Comunale n. 26 del 21.04.1998 approvata con Delibera della Giunta Regione Veneto n. 1802 del 11.04.2000, la Variante Parziale al Piano Regolatore adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 03.04.2004, la Variante Parziale al Piano Regolatore adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 21.10.2004, la Variante Parziale al Piano Regolatore adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 25.02.2005, la delibera di Giunta Regionale n. 573 del 13.03.2007 con la quale venivano approvate le suddette Varianti, le Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 35 del 10.10.2011 e di rettifica della medesima n. 37 del 24.10.2011 il Comune ha adottato il PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO, il parere favorevole con prescrizioni della Commissione Regionale VAS sul Rapporto Ambientale n. 107 del 30.10.2012, il Decreto della Direzione Urbanistica Regionale n. 101 del 26 .09.2014 in merito alla Validazione del Quadro conoscitivo del Piano, le valutazioni dei Settori competenti della Provincia di Padova (Parere del Settore Viabilità in data 22.04.2014 prot. n. 57452, Parere del Servizio Agricoltura e Cave della Provincia, preliminare in data 23.04.2014 e finale in data 03.10.2014 prot. 134994, nota di analisi e istruttoria tematica geologica in data 17.03.2014 prot. 39415), il Decreto del Presidente della Provincia di Padova prot. n. 0148465/14 del 28.10.2014 con la quale si approva ai sensi dell'art. 14 comma 6 della Legge Regionale del Veneto n. 11/2004 il **PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO di Codevigo**;

IL TERRENO DI CUI IL LOTTO N. 2 HA LA SEGUENTE DESTINAZIONE DI ZONA:

**Foglio n. 32 – Mappale n. 131**

**Zonizzazione:** Zone E1

**Vincoli (dal P.A.T.):** Piano di Area o di Settore vigente o adottato, Vincolo sismico D.P.C.M. n. 3274/2003, Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004: Corsi d'acqua (ex art. 142, lett. C), Pericolosità idraulica – Pericolo moderato.





**Fasce di Rispetto (dal P.A.T.):** Rispetto idraulico (R.D. 8 maggio 1904 n. 368, R.D. 25 luglio 1904 n. 523, D.Lgs. 152/2006 art. 115)

(VEDASI: C.D.U. ALL. N. 10)

**Secondo il TITOLO IV° - DISCIPLINA DEL TERRITORIO L'EDIFICIO di CARATTERE STORICO-TESTIMONIALE ricade nella Scheda B – Rilievo dei beni storico-architettonici –**

**Progressivo n. 329:**

*Art. 19 Edifici di valore storico-testimoniale*

5. *Negli interventi sugli edifici di carattere storico testimoniale precisamente indicati negli elaborati di cui alla lettera f) del precedente art. 1 devono essere rispettate le regole compositive (moduli costruttivi, rapporti dimensionali dei fori e delle facciate, modalità di aggregazione del rustico, cornicioni, camini e comignoli, inclinazione del tetto, orientamento e criteri di ampliamento degli edifici) di cui all'allegato 4 alle N.T.A. (Abaco delle tipologie rurali), nonché le seguenti prescrizioni relative ai materiali e modalità di intervento:*

- h) Coperture, grondaie e pluviali: le coperture degli edifici devono essere in coppi tradizionali; nel caso di risanamento comportante la sostituzione parziale dei coppi originali, nel ripristino si dovrà aver cura di intervallare coppi nuovi e vecchi al fine di rendere quanto più omogeneo il manto di copertura. In particolare i coppi nuovi saranno impiegati come canali e i coppi vecchi usati come copertura. Le grondaie saranno di sezione semicircolare, in rame o altro metallo verniciato con i toni del bruno; i pluviali avranno sezione circolare.*
- i) Oscuri e serramenti: gli oscuri saranno in legno naturale o verniciati, nel rispetto delle caratteristiche originarie o tipiche. Gli infissi saranno in*



*legno con finestre ad una o due ante nelle dimensioni rettangolari caratteristiche dell'edilizia tradizionale locale.*

*j) Intonaci e materiali esterni: nel caso di sostituzione di intonaci esterni deteriorati, o di realizzazione di nuovi intonaci, essi dovranno essere del tipo tradizionale, anche in malta bastarda, fratazzati sommariamente o gettati a cazzuola e dovranno essere realizzati in andamento alla muratura. Intonaci diversi (lisciatura di calce o marmorini) potranno essere realizzati sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie o tipiche. Componenti cromatiche: le componenti cromatiche dovranno armonizzarsi con quelle tradizionali del luogo. Tra queste si consigliano: le tinte paglierino, ocre chiaro, giallo ocra; le tinte rosso mattone chiaro; le tinte bianco sporco, grigio chiarissimo. Non sono ammessi l'acciaio e il calcestruzzo come materiali esterni.*

*k) Portici: i portici devono essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica: non sono ammessi portici in aggetto.*

*6. Sono ammesse deroghe ad alcuni dei sopra precisati parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.*

*7. Per gli edifici di valore storico-testimoniale soggetti al terzo e secondo grado di protezione è ammesso l'ampliamento della parte residenziale fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800;*

*8. Si riportano di seguito i gradi di protezione assegnati a ciascun corpo di fabbrica degli edifici di valore storico testimoniale di cui al primo comma*



*del presente articolo, nonché le relative destinazioni d'uso ammesse, così abbreviate:*

*A = residenza ed annessi alla residenza;*

*B = annessi rustici;*

*C = terziario diffuso;*

*D = agriturismo;*

*E = Servizi ed attrezzature collettive.”*

**“Art. 24 Secondo grado di protezione**

- 1. Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.*
- 2. Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire di norma sul medesimo sedime ovvero secondo planivolumetrico approvato dal comune.*
- 3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità.” (VEDASI: SCHEDA B - PROGRESSIVO 329 ALL. N. 26)*

**PROVENIENZA DEL LOTTO N. 2:**

Le UNITÀ IMMOBILIARI di cui il LOTTO N. 2 sono pervenute al Signor [REDACTED] PER LA PIENA PROPRIETÀ' a seguito di ATTO DI COMPRAVENDITA del 06.04.1981 n. 137624 di Rep. a rogito del Notaio A. PAVANELLO di Padova, TRASCRITTO a Padova in data 07.04.1981 ai nn. 6495 R.G. e 5428 R.P. dai Signori [REDACTED] NATO a Gorizia il 23.02.1921 cod. fisc. [REDACTED] NATA a Mira (VE) il 28.03.1920 cod. fisc. [REDACTED] (CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI) con il quale il Signor [REDACTED] acquistava “Gli



immobili in Codevigo costituiti da un modesta *casetta e da poco terreno annesso, il tutto descritto al Catasto Terreni al foglio 32 mappale 158 di are 18.80 ed al N.C.E.U. al foglio XI Sezione B mappale n. 444 alla Via Altopiano n. 8 al piano T-1 categoria A/6 di 4,5 vani, insistente sull'area di cui al mappale n. 131 del foglio 32 di mq. 520,*"

(VEDASI: ATTO DI PROVENIENZA ALL. N. 27)

\* \* \* \* \*

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le seguenti FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI AD OGGI SUI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO (VEDASI AGGIORNAMENTO ISPEZIONE IPOTECARIA ALL. N. 28).

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**NN. 13693 R.G. e 9003 R.P. del 11.04.2018**

a favore: **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.p.A.**

CON SEDE a Padova cod. fisc. 02089931204

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

**RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1 PER LA PIENA PROPRIETA'**

[REDACTED]

[REDACTED] il 22.03.1954 cod. fisc. [REDACTED]

**RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 2 PER LA PIENA PROPRIETA'**

titolo: PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13.03.2018 n. 1945/2018 di Rep. ATTO GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI PADOVA

beni colpiti: quelli della presente procedura e precisamente:

**UNITA' NEGOZIALE N. 1**

Catasto Terreni – Comune di Codevigo (PD) – foglio 35:

**part. 11** (nat. EU – cons. 40 are 68 centiare)



**part. 155** (nat. T – cons. 05 centiare)

**part. 295** (nat. T – cons. 18 are 81 centiare)

Catasto Fabbricati – Comune di Codevigo (PD) – foglio 35:

**part. 11 sub 5** (nat. A4 – cons. 9 VANI – VIA FOGOLANA – piano T1)

**part. 11 sub 6** (nat. C2 – cons. 71 m<sup>2</sup> – VIA FOGOLANA – piano T)

**part. 11 sub 7** (nat. C6 – cons. 21 m<sup>2</sup> – VIA FOGOLANA – piano T)

**part. 11 sub 8** (nat. A3 – cons. 6 VANI – VIA FOGOLANA – piano 1)

**part. 11 sub 9** (nat. C1 – cons. 628 m<sup>2</sup> – VIA FOGOLANA – piano 1ST1)

**part. 11 sub 10** (nat. E – VIA FOGOLANA)

**part. 11 sub 11** (nat. E – VIA FOGOLANA)

**part. 292** (nat. F1 – cons. 362 m<sup>2</sup> – VIA FOGOLANA)

**UNITA' NEGOZIALE N. 2**

Catasto Fabbricati – Comune di Codevigo (PD) – foglio 32:

**part. 131 sub 2** (nat. A7 – cons. 9,5 VANI – VIA ALTIPIANO)

**part. 131 sub 3** (nat. C6 – cons. 67 m<sup>2</sup> – VIA ALTIPIANO)

**NN. 24512 R.G. e 16781 R.P. del 13.10.1987**

a favore: **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI PIOVE DI SACCO**

**società cooperativa a responsabilità limitata**

CON SEDE a Piove di Sacco (PD) cod. fisc. 00311340285

contro:

[REDACTED]

[REDACTED] il 22.03.1954 cod. fisc. [REDACTED]

titolo:

CONTRATTO DI MUTUO del 07.10.1987 n. 46.435 di Rep. a rogito del  
Notaio A. PALUMBO di Piove di Sacco (PD)

*“mediante il quale [REDACTED] fra i vari obblighi assuntisi con il  
citato contratto di mutuo, si obbligava inoltre a non compiere atti di  
disposizione sugli immobili ipotecati senza averne prima riportato il  
consenso scritto della Cassa Mutante, a non cedere, vincolare,*



*riscuotere anticipatamente in tutto o in parte i relativi canoni di locazione o frutti in genere, ed a non alterare la condizione giuridica degli immobili stessi e particolarmente a non costituire servitù passive, ne modificare quelle preesistenti.”*

beni colpiti: quelli della presente procedura e precisamente:

*“in Comune di Codevigo:*

*appezzamento di terreno esteso are 24.00 con sovrastante fabbricato di civile abitazione, il tutto sito in Codevigo Via Altipiano ... omissis ...*

*N.C.E.U. – foglio 32°:*

*mappale 131, Via Altopiano, n. 5, piano terra e primo, cat. A/6, cl. 1ª vani 4,5 RCL. 315, insistente sul mappale 131 di are 05.20;*

*Catasto Terreni, foglio 32°:*

*mappale 158 are 18.80.”*

**NN. 14922 R.G. e 10278 R.P. del 11.07.1986**

a favore: **COMUNE DI CODEVIGO**

cod. fisc. 80024660286

contro:

[REDACTED]

[REDACTED] il 22.03.1954 cod. fisc. [REDACTED]

IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

titolo: ATTO D’OBBLIGO del 23.06.1986 n. 42181 di Rep. a rogito del Notaio A.

PALUMBO di Piove di Sacco (PD)

*“mediante il quale [REDACTED] a fronte del rilascio della concessione per realizzare sull’area di sua proprietà, descritta in censo del Comune di Comune di Codevigo al foglio 32° con i mappali 158 e 131 di complessivi mq. 2400, un programma edilizio che prevede la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso*



*abitazione, si obbligava ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 Della Legge Statale 28.1.1977 n. 10, ad osservare le condizioni conformemente alla convezione-tipo approvata dal Comune citato, con delibera consiliare del 5.1.1979, n. 3 ed in particolare ad osservare le limitazioni inerenti ai prezzi di vendita ed ai canoni di locazione, i vincoli di prelazione e la trasformabilità di ogni obbligo e vincolo di cui alla citata convenzione"*

beni colpiti: quelli della presente procedura e precisamente:

Catasto Terreni – Comune di Codevigo (PD) – foglio 32:

**part. 158**

**part. 131**

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**NN. 35548 R.G. e 6541 R.P. del 04.09.2001**

(IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)

a favore: **CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E DI ROVIGO S.p.A.**

CON SEDE a Padova cod. fisc. 02089931204

DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO in Padova (PD) Corso Garibaldi n. 22/26

contro:

[REDACTED]

[REDACTED] il 22.03.1954 cod. fisc. [REDACTED]

**PER LA PIENA PROPRIETA'**

titolo: ATTO del 30.08.2001 n. 87599 di Rep. a rogito del Notaio G. A.

PALUMBO di Piove di Sacco (PD) IPOTECA di € 500.000.000 MUTUO

FONDIARIO di € 250.000.000 DA RIMBORSARE in 10 ANNI

beni colpiti: quelli della presente procedura e precisamente:

Catasto Fabbricati – Comune di Codevigo (PD) – foglio 32:

**part. 131** (nat. A6 – cons. 4,5 VANI – VIA ALTIPIANO N. 5 – piano T1)



Catasto Terreni – Comune di Codevigo (PD) – foglio 32:

**part. 131** (nat. EU – cons. 5,20 ARE)

**part. 158** (nat. T – cons. 18,80 ARE)

**NN. 43143 R.G. e 9650 R.P. del 03.10.2008**

(IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)

a favore: **CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E DI ROVIGO S.p.A.**

CON SEDE a Padova cod. fisc. 02089931204

DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO in Padova (PD) Corso Garibaldi n. 22/26

contro:

CON SEDE a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

**PER LA PIENA PROPRIETA'**

titolo: ATTO NOTARILE del 25.09.2008 n. 32203/15606 di Rep. a rogito del Notaio M. PALUMBO di Piove di Sacco (PD) IPOTECA di € 600.000,00 MUTUO FONDIARIO di € 300.000,00 DA RIMBORSARE in 15 ANNI

beni colpiti: quelli della presente procedura e precisamente:

Catasto Fabbricati – Comune di Codevigo (PD) – foglio 35:

**part. 11 sub 5** (nat. A4 – cons. 9 VANI – VIA FOGOLANA – piano T1)

**part. 11 sub 6** (nat. C2 – cons. 71 m<sup>2</sup> – VIA FOGOLANA – piano T)

**part. 11 sub 7** (nat. C6 – cons. 21 m<sup>2</sup> – VIA FOGOLANA – piano T)

**part. 11 sub 8** (nat. A3 – cons. 6 VANI – VIA FOGOLANA – piano 1)

**part. 11 sub 9** (nat. C1 – cons. 628 m<sup>2</sup> – VIA FOGOLANA – piano 1ST1)

**part. 11 sub 10** (nat. E – ENTE COMUNE)

**part. 11 sub 11** (nat. E – ENTE COMUNE – piano T)

Catasto Terreni – Comune di Codevigo (PD) – foglio 35:

**part. 11** (nat. EU – cons. 40,68 ARE)

**part. 155** (nat. T – cons. 0,05 ARE)

**part. 295** (nat. T – cons. 18,81 ARE)





**NN. 34966 R.G. e 6329 R.P. del 13.11.2015**

(IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73  
MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E LGS. 193/01)

a favore:

██████████  
CON SEDE a ██████████

DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO in ██████████

contro:

██████████  
CON SEDE a ██████████

**PER LA PIENA PROPRIETA'**

titolo: ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del 30.10.2015 n. 4/2015 di Rep. a  
IPOTECA di € 56.098,22 A GARANZIA DELLA SOMMA di € 28.049,11

beni colpiti: quelli della presente procedura e precisamente:

Catasto Fabbricati – Comune di Codevigo (PD) – foglio 35:

**part. 11 sub 5** (nat. A4 – cons. 9 VANI – VIA FOGOLANA – piano T1)

**part. 11 sub 6** (nat. C2 – cons. 71 m<sup>2</sup> – VIA FOGOLANA – piano T)

**part. 11 sub 7** (nat. C6 – cons. 21 m<sup>2</sup> – VIA FOGOLANA – piano T)

**part. 11 sub 8** (nat. A3 – cons. 6 VANI – VIA FOGOLANA – piano 1)

**part. 11 sub 9** (nat. C1 – cons. 628 m<sup>2</sup> – VIA FOGOLANA – piano 1ST1)

**part. 292** (nat. EU – cons. 362 m<sup>2</sup> – piano T)

Catasto Terreni – Comune di Codevigo (PD) – foglio 35:

**part. 155** (nat. T – cons. 0,05 ARE)

**part. 295** (nat. T – cons. 18,81 ARE)

**NN. 37789 R.G. e 6793 R.P. del 04.12.2015**

(IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73  
MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E LGS. 193/01)

a favore:

██████████  
██



DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO in [REDACTED]

contro: [REDACTED]

CON SEDE a [REDACTED]

PER LA PIENA PROPRIETA'

titolo: ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del 30.10.2015 n. 4/2015 di Rep. a  
IPOTECA di € 56.098,22 A GARANZIA DELLA SOMMA di € 28.049,11

beni colpiti: quelli della presente procedura e precisamente:

Catasto Fabbricati – Comune di Codevigo (PD) – foglio 35:

**part. 11 sub 5** (nat. A4 – cons. 9 VANI – VIA FOGOLANA – piano T1)

**part. 11 sub 6** (nat. C2 – cons. 71 m<sup>2</sup> – VIA FOGOLANA – piano T)

**part. 11 sub 7** (nat. C6 – cons. 21 m<sup>2</sup> – VIA FOGOLANA – piano T)

**part. 11 sub 8** (nat. A3 – cons. 6 VANI – VIA FOGOLANA – piano 1)

**part. 11 sub 9** (nat. C1 – cons. 628 m<sup>2</sup> – VIA FOGOLANA – piano 1ST1)

**part. 292** (nat. EU – cons. 362 m<sup>2</sup> – piano T)

Catasto Terreni – Comune di Codevigo (PD) – foglio 35:

**part. 155** (nat. T – cons. 5 CENTIARE)

**part. 295** (nat. T – cons. 18 ARE 81 CENTIARE)

**NN. 23205 R.G. e 4097 R.P. del 15.06.2018**

(IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO)

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED] il 22.03.1954 cod. fisc. [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1 PER LA PIENA PROPRIETA'

PER LA PIENA PROPRIETA'



**RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 2 PER LA PIENA PROPRIETA'  
PER LA PIENA PROPRIETA'**

titolo: DECRETO INGIUNTIVO del 10.08.2017 n. 2726/2017 di Rep. ATTO  
GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI PADOVA per la somma complessiva di €  
15.905,10 – CAPITALE di € 12.744,12

beni colpiti: quelli della presente procedura e precisamente:

**UNITA' NEGOZIALE N. 1**

Catasto Fabbricati – Comune di Codevigo (PD) – foglio 32:

**part. 131 sub 2** (nat. A7 – cons. 9,5 VANI – VIA ALTIPIANO)

**part. 131 sub 3** (nat. C6 – cons. 67 m<sup>2</sup> – VIA ALTIPIANO)

**UNITA' NEGOZIALE N. 2**

Catasto Fabbricati – Comune di Codevigo (PD) – foglio 35:

**part. 11 sub 5** (nat. A4 – cons. 9 VANI – VIA FOGOLANA – piano T1)

**part. 11 sub 8** (nat. A3 – cons. 6 VANI – VIA FOGOLANA – piano 1)

\* \* \* \* \*

**STIMA DEL VALORE DEI DUE LOTTI:**

**CRITERI DI STIMA**

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui (in condizioni ordinarie) un bene viene ceduto. La scrivente Architetto pertanto, si atterrà al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive:

- A. Apparentemente la particolare destinazione d'uso del COMPENDIO IMMOBILIARE [LOTTO N. 1] potrebbe non essere ritenuta suscettibile di un mercato immobiliare ordinario ma in realtà considerato il complessivo, scarso stato di manutenzione, le scadenti norme igieniche, quasi assenti, in cui riversa oggi il COMPENDIO IMMOBILIARE (ad oggi fortemente in crisi) si ritiene



appropriato applicare i dati dell'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE forniti dall'Agenzia del Territorio e relativi la ZONA CENTRALE – CAPOLUOGO – B1 DEL COMUNE DI CODEVIGO (PD) del SECONDO SEMESTRE 2018 per la DESTINAZIONE COMMERCIALE;

**VALORE MEDIO NEGOZI IN VENDITA A CODEVIGO (PD)**

**ZONA CENTRALE (CAPOLUOGO):** **€/m<sup>2</sup> 1.000,00\***

\*STATO CONSERVATIVO NORMALE

\*DATI OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

In particolare per attribuire al LOTTO N. 1 il giusto valore è stato applicato un COEFFICIENTE DI ETA' - QUALITA' e STATO DI MANUTENZIONE pari allo 0,45 sulla base, di quanto già sopra evidenziato.

B. Date le condizioni precarie in cui versano entrambi gli EDIFICI DI CARATTERE STORICO-TESTIMONIALE rispettivamente del LOTTO N. 1 e del LOTTO N. 2 è consigliabile eseguire una valutazione degli stessi determinando la loro consistenza in [m<sup>3</sup>] per poi moltiplicare il risultato ottenuto per il valore del singolo metro cubo raggiungibile nel libero mercato, in una libera contrattazione di compravendita, per la determinazione del VOLUME ESISTENTE si terrà conto del 100% del volume VUOTO PER PIENO;

C. La STIMA dell'area utilizzata a PARCHEGGIO, in considerazione della sua destinazione si ritiene di assegnare una valutazione in misura secondo la formula [€/m<sup>2</sup>] mediante l'assegnazione di un valore unitario maggiore a quello dei TERRENI AGRICOLI (VAM) ma inferiore, rispetto a quello delle aree edificabili:

Comune di Codevigo - PIANURA DEL BASSO BRENTA - Regione Agraria n. 7

Valore Agricolo Medio (VAM) – SEM. ARB.: €/Ha 50.000,00



D. In particolare per il LOTTO N. 2 sono stati presi come riferimento i dati dell'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE forniti dall'Agenzia del Territorio e relativi la ZONA RESIDENZIALE – CENTRALE – CAPOLUOGO – B1 DEL COMUNE DI CODEVIGO (PD) del SECONDO SEMESTRE 2018 (per la ZONA RURALE – EXTRAURBANA R1 l'OMI non ha fornito specifiche quotazioni) inoltre per attribuire al FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE, il GIUSTO VALORE TRA QUELLO MASSIMO E QUELLO MINIMO indicato dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati svariati annunci immobiliari, attraverso il METODO DEI PREZZI MARGINALI, valutando la METRATURA e lo STATO DI CONSERVAZIONE.

**VALORE MEDIO ABITAZIONI IN VENDITA A CODEVIGO (PD)**

**ZONA CENTRALE (CAPOLUOGO):**

**€/m<sup>2</sup> 940,00\***

\*UNITA' ABITATIVE SIMILARI: STATO CONSERVATIVO NORMALE

\*DATI OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

**VALORE MEDIO ABITAZIONI SINGOLE IN VENDITA A CODEVIGO (PD)**

**€/m<sup>2</sup> 1.000,00\***

\*UNITA' ABITATIVE SIMILARI: STATO CONSERVATIVO NORMALE

\*DATI ANNUNCI IMMOBILIARI

Si precisa inoltre che la DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO dei DUE LOTTI tiene conto anche dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornitemi da "Astalegale".

La SUPERFICIE COMMERCIALE è stata dedotta dalle PLANIMETRIE CATASTALI e calcolata in base alle norme UNI 10750:



---

**STIMA DEL LOTTO N. 1**

---

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:****ABITAZIONE DEBITORE – SUB. 8**

INGRESSO – P. TERRA	=	m <sup>2</sup>	18	x	1.00	=	m <sup>2</sup>	18
CENTRALE TERMICA C. – P. TERRA	=	m <sup>2</sup>	8	x	1.00	=	m <sup>2</sup>	8
ABITAZIONE – P. PRIMO	=	m <sup>2</sup>	134	x	1.00	=	m <sup>2</sup>	134
POGGIOLO LATO OVEST	=	m <sup>2</sup>	11	x	0.25	=	m <sup>2</sup>	2.75
<b>SOMMANO =</b>							<b>m<sup>2</sup></b>	<b>162.75</b>

**BAR - RISTORANTE - ALBERGO – SUB. 9**

MAGAZZINO – P. INTERRATO	=	m <sup>2</sup>	149	x	0.20	=	m <sup>2</sup>	29.8
SALA BAR – P. TERRA	=	m <sup>2</sup>	149	x	1.00	=	m <sup>2</sup>	149
SALA RISTORANTE – P. TERRA	=	m <sup>2</sup>	267	x	1.00	=	m <sup>2</sup>	267
CUCINA – P. TERRA	=	m <sup>2</sup>	113	x	0.50	=	m <sup>2</sup>	56.5
SERVIZI W.C. – P. TERRA	=	m <sup>2</sup>	31	x	0.50	=	m <sup>2</sup>	15.5
ALBERGO/LOCANDA – P. PRIMO	=	m <sup>2</sup>	283	x	1.00	=	m <sup>2</sup>	283
POGGIOLI	=	m <sup>2</sup>	18	x	0.25	=	m <sup>2</sup>	4.5
<b>SOMMANO =</b>							<b>m<sup>2</sup></b>	<b>805.3</b>

$$m^2 (162.75 + 805.3) = m^2 968.05$$

$$m^2 968.05 \times 0.45^* = m^2 435.62$$

\*APPLICAZIONE COEFFICIENTE DI ETA' – QUALITA' – STATO DI MANUTENZIONE

$$m^2 435.62 \times \text{€} / m^2 1.000,00 = \text{€ } 435.620,00$$

**A DEDURRE**

$$\text{€ } 435.620,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 433.620,00$$

**ARROTONDABILI A**

$$\text{€ } 430.000,00$$

---



EDIFICIO DI CARATTERE STORICO-TESTIMONIALE

$1.000 \text{ m}^3 \times 60,00 \text{ €/m}^3 =$  **€ 60.000,00**

---

**APPEZZAMENTO DI TERRENO (PARCHEGGIO) – PART. 295 + 155**

$\text{m}^2 1.886 \times \text{€/m}^2 10,00 =$  **€ 18.860,00**

**ARROTONDABILI A** **€ 18.000,00**

**RIASSUMENDO: STIMA LOTTO N. 1**

**€ 430.000,00 + € 60.000,00 + € 18.000,00 =** **€ 508.000,00\***

---

\*COMPRESO IL VALORE DELLA STRISCIA DI TERRENO (AREA URBANA) PART. 292

---

**STIMA DEL LOTTO N. 2**

---

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:**

**FABBRICATO UNIFAMILIARE**

CANTINA – P. INTERRATO	=	m <sup>2</sup>	78	x	0.20	=	m <sup>2</sup>	15.6
ABITAZIONE – P. TERRA	=	m <sup>2</sup>	143	x	1.00	=	m <sup>2</sup>	143
PORTICI: INGRESSO + LATO OVEST	=	m <sup>2</sup>	54	x	0.25	=	m <sup>2</sup>	13.5
POGGIOLO LATO SUD	=	m <sup>2</sup>	5	x	0.25	=	m <sup>2</sup>	1.25
ABITAZIONE – P. PRIMO	=	m <sup>2</sup>	83	x	1.00	=	m <sup>2</sup>	83
TERRAZZA	=	m <sup>2</sup>	34	x	0.25	=	m <sup>2</sup>	8.5
GARAGE – P. INTERRATO	=	m <sup>2</sup>	83	x	0.50	=	m <sup>2</sup>	41.5
PORTICO	=	m <sup>2</sup>	5	x	0.25	=	m <sup>2</sup>	1.25
<b>SOMMANO =</b>							<b>m<sup>2</sup></b>	<b>307.6</b>

---



$$m^2 307.6 \times 0.75^* = m^2 230.7$$

\*APPLICAZIONE COEFFICIENTE DI ETA' – QUALITA' – STATO DI MANUTENZIONE

$$m^2 246.08 \times \text{€} / m^2 1.000,00 = \text{€ } 230.700,00$$

**A DEDURRE**

$$\text{€ } 230.700,00 - (\text{€ } 800,00 + \text{€ } 2.000,00) = \text{€ } 227.900,00$$

**ARROTONDABILI A** **€ 225.000,00**

---

EDIFICIO DI CARATTERE STORICO-TESTIMONIALE

$$120 m^3 \times 60,00 \text{ €} / m^3 = \text{€ } 7.200,00$$

**ARROTONDABILI A** **€ 7.000,00**

---

**RIASSUMENDO: STIMA LOTTO N. 2**

$$\text{€ } 225.000,00 + \text{€ } 7.000,00 = \text{€ } 232.000,00$$

---

SECONDO QUANTO PREVISTO dalla normativa in vigore dal 27.06.2015 (D.L. 83/2015), si ritiene opportuno proporre all'Ill.mo G.E. un prezzo di base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del **15%** che tiene conto, appunto, che tali differenze possano concretizzarsi:

- nell'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della *garanzia per vizi e mancanza di qualità* in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato





(rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

→ nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto:

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 1:**

**€ 508.000,00 – 15% = € 431.800,00**

**ARROTONDABILI A € 430.000,00**

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 2:**

**€ 232.000,00 – 15% = € 197.200,00**

**ARROTONDABILI A € 197.000,00**

Tanto per l'incarico ricevuto.

Padova, 4 OTTOBRE 2019

Il C.T.U.

Arch. Alessandra BETTINI

